

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dr. Alexander King**

vom 11. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2025)

zum Thema:

**Neu-Tempelhof – Barrierefreiheit, Wohnungstausch, Energieeffizienz und Asbestbelastung – neue Fragen zum Modernisierungsvorhaben**

und **Antwort** vom 24. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21942

vom 11. März 2025

über Neu-Tempelhof – Barrierefreiheit, Wohnungstausch, Energieeffizienz und Asbestbelastung  
– neue Fragen zum Modernisierungsvorhaben

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft u.a. Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Inwiefern wird bei der Modernisierung und energetischen Sanierung der Siedlung Neu-Tempelhof nach den Kriterien der Barrierefreiheit geplant und gebaut?

In dem Zusammenhang: Wie werden die mobilitätseingeschränkten Mieter der Siedlung, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen hinsichtlich der Schaffung und Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen berücksichtigt?

Frage 2:

Wie viele Wohnungen in der Siedlung werden barrierefrei oder barrierearm umgebaut und zur Verfügung gestellt? Bitte Anzahl, Größe und Lage benennen.

Antwort zu 1 und 2:

Aufgrund des Baujahres 1931 ist die Schaffung von barrierefreien Wohnungen baulich nicht umsetzbar, da die Erschließung der Wohnungen nicht barrierefrei ist.

Frage 3:

Erfolgt die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Fonds Soziale Wohnraummodernisierung 2023 (SWM2023)? Wenn nein, warum nicht, bitte Begründung erläutern.

Antwort zu 3:

Nein, da der KfW-Effizienzhaus-Standard nicht erreicht wird, der eine wesentliche Förderungsbedingung darstellt.

Frage 4:

Wie werden WBS-berechtigte Mieter berücksichtigt? In dem Zusammenhang: Wie setzt die STADT UND LAND Wohnbauten GmbH (SUL) die Auflage gem. Kooperationsvereinbarung der Bereitstellung neuer belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen in der Siedlung und dem Quartier um?

Antwort zu 4:

WBS-berechtigte Mietende werden gemäß Kooperationsvereinbarung sowohl bei der Neuvermietung als auch bei der Sicherstellung des Leistbarkeitsversprechens im laufenden Mietverhältnis berücksichtigt. Das Quartier ist nicht mietpreis- und belegungsgebunden.

Frage 5:

Besteht die Möglichkeit des Wohnungstausches in der Siedlung? Trifft es zu, dass Anfragen von Familien, in der größeren Umsetzwohnung dauerhaft bleiben zu können, abgelehnt wurden? Findet ein Dialog und eine soziale Begleitung für ältere Mieter in zu großen Wohnungen statt, die sich ggf. auf 1-2 Zimmerwohnungen verkleinern möchten, um z.B. Familien den Umzug zu ermöglichen?

Frage 6:

Die Modernisierung und Umsetzung bietet aus Sicht der Mieterinitiative eine wichtige Chance, mit Senioren in der Siedlung in den Austausch zu gehen und kleinere Wohnungen zum geringeren Mietpreis sowie soziale und wirtschaftliche Unterstützung anzubieten. Wird dies erkannt und von SUL umgesetzt? Wenn nein, warum gibt es kein Wohnungstauschangebot?

Antwort zu 5 und 6:

Es besteht die Möglichkeit des Wohnungstausches innerhalb der Siedlung mittels Nutzung des Wohnungstauschportals der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.

Um die individuellen Anliegen der Mieterschaft zu besprechen, bietet die Gesellschaft die Möglichkeit des persönlichen Dialogs, in der die SUL sowohl auf soziale Unterstützungsangebote eingeht als auch im Rahmen des Vermietungsprozesses beratend zur Seite steht.

Frage 7:

Wie wird die neue Photovoltaik-Anlage (PV) zur Stromerzeugung auf den Dächern genutzt und welche Modernisierungskosten werden als Umlage den Mietern übertragen? Bitte Berechnung und Höhe der Modernisierungsumlage benennen und begründen?

Antwort zu 7:

Die PV-Anlage wird zur Stromerzeugung und zum Betrieb einer Power-to-Heat Anlage, die in die Warmwasserbereitung zur Senkung des Gasverbrauches eingebunden wird, genutzt.

Die Modernisierungskosten der PV-Anlage, inkl. der Power-to-Heat Anlage, betragen rd. 355.000 €. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Modernisierungsankündigungen geltenden Bestimmungen des BGBs und der Kooperationsvereinbarung werden voraussichtlich 0,13 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,17 €/m<sup>2</sup> pro Monat über eine Modernisierungsumlage auf die Mieterschaft umgelegt.

Berechnung der voraussichtlichen Modernisierungsumlagen:

$$\text{aufgewendete Kosten} / \text{Wohnfläche} \times 8 \% = \text{Mod.-Umlage } \text{€/m}^2/\text{a}$$

Die abschließende Modernisierungsabrechnung zur Ermittlung der konkreten Modernisierungsumlage je Wohnung hat gegenwärtig noch nicht stattgefunden.

Frage 8:

Für den Betrieb der PV-Anlage fallen welche weiteren Kosten für Wartung, Reparatur usw. an?

Werden diese zukünftig in der jährlichen Betriebskostenabrechnung geltend gemacht, wenn ja, bitte erläutern.

Antwort zu 8:

Es werden Betriebskosten in Höhe von voraussichtlich 0,01 €/qm-Wohnfläche/Monat erwartet.

Die durch die Wartung der PV-Anlagen entstehenden Kosten werden nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf die Mietenden umgelegt. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt anteilig nach der Wohnfläche im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Frage 9:

Welche Kostenvorteile bringt die PV-Anlage im Quartier, bitte Berechnung nachvollziehbar darstellen. Auf welcher gesetzlichen Grundlage erfolgen die Errichtung und Umlage der Investitionskosten der PV-Anlage?

Antwort zu 9:

Die PV-Anlage wurde auf Grundlage des Berliner Solargesetzes errichtet. Die gesetzliche Grundlage für die Umlage der Investitionskosten der Photovoltaikanlage ergibt sich aus § 555b Abs. 6 BGB in Verbindung mit dem Solargesetz Berlin.

Die Kosteneinsparungen stehen in Abhängigkeit zur Gaspreisentwicklung und sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht valide zu erheben.

Frage 10:

Wie viele der inzwischen fertiggestellten Wohnungen waren asbestbelastet? Bitte auflisten nach Straße, Hausnummer, Etage, Wohnungsgröße (in m<sup>2</sup> und Anzahl der Zimmer). Wie wurden die Mieter darüber informiert?

Sind diese Wohnungen nach der Sanierung asbestfrei? Wie wird die Asbestbelastung getestet, bitte Verfahren und Ergebnisse des Gutachtens darstellen.

Antwort zu 10:

Ein sachkundiges Ingenieurbüro prüft in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Labor mittels Mischprobeverfahrens die Asbestbelastung in den Wohnungen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind die identifizierten Befunde von asbestfaserhaltigen Wand- und Deckenputzen in einzelnen Wohnungen.

Im 1. und 2. Bauabschnitt wurden insgesamt 244 Wohnungen auf Asbest beprobt. Davon wurden 71 Wohnungen (29 %) positiv auf Asbest beprobt. Ein Zusammenhang von Asbestfunden mit der Etagenlage und Wohnungsgröße konnte nicht festgestellt werden. Zur Information der Mieterschaft siehe Antwort zu Frage 11.

Frage 11:

Gibt es Auflagen bzw. Handlungsanweisungen für die asbestbetroffenen Mieter, wenn ja, welche? Wurden in den bereits fertiggestellten Wohnungen noch andere Schadstoffe gefunden? Bitte auflisten nach Straße, Hausnummer, Etage, Wohnungsgröße (in m<sup>2</sup> und Anzahl der Zimmer). Werden für diese Wohnungen Mietminderungen anerkannt?

Antwort zu 11:

Die Mieterschaft wurde im Rahmen einer Mieterinformation über den Asbestverdacht im Januar 2023 informiert. In diesem Zusammenhang wurde auch der grundsätzliche Umgang im Mietverhältnis mit den unter Verdacht stehenden Bauteilen bekanntgegeben.

Neben den Befunden zum Asbest wurde ein bleihaltiger Anstrich an den Holzkasten-Doppelfenstern identifiziert.

Mietminderungsanträge werden individuell auf das Vorliegen eines zur Mietminderung berechtigenden Mangels geprüft.

Frage 12:

Welche Fördermittel wurden für die bisher fertiggestellten Häuser Löwenhardtdamm 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37; Badener Ring 40a, 40b, 40c, 40d, 40e und Bayernring 25, 25a, 25b, 25c ausgezahlt? Bitte Höhe der Fördermittelsummen je Gebäude darstellen und erklären, für welche Vorhaben diese im Einzelnen in welcher Mittelhöhe eingesetzt wurden.

Antwort zu 12:

Es wurden bislang keine Fördermittel ausgezahlt.

Berlin, den 24.03.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen